

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二二年六月二日上午九時舉行的

第 696 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署助理署長(市區)

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)  
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
張齡芝女士

## 議程項目1

### 續議事項

[公開會議]

1. 秘書報告並無續議事項。

## 港島區

## 議程項目2

### 第12A條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H9/7 申請修訂《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號S/H9/18》，把香港筲箕灣阿公岩村道5號筲箕灣內地段第827號的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶(都會規劃小組委員會文件第Y/H9/7號)

---

2. 秘書報告，申請地點位於筲箕灣。羅淑君女士已就此議項申報利益，因為她是香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會在筲箕灣設有一個服務單位。由於羅淑君女士涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

3. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

周文康先生 一 港島規劃專員

吳國添先生 一 高級城市規劃師／港島

#### 申請人的代表

養和醫療集團有限公司

陳煥堂醫生

劉楚釗醫生

鄧世剛博士  
鄭靄玲女士

城市規劃顧問有限公司  
曾思蒂女士

呂元祥建築師事務所(香港)有限公司  
張文政先生

弘達交通顧問有限公司  
潘偉麟先生

瑞峰工程顧問有限公司  
吳國強先生

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

5. 高級城市規劃師／港島吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請，並建議小組委員會局部同意這宗申請，把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並修訂分區計劃大綱圖《註釋》有關「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的部分，把改裝整幢現有建築物以作醫院用途列為第一欄用途，而其他醫院用途則列為第二欄用途，以便進行整幢改裝和提供彈性。

6. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳煥堂醫生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人(即養和醫院)已於香港成立一百年，自二零零七年起，養和醫院把服務範圍擴展至中環、太古城及丹拿山，服務遍及多個社區，以配合社區對私營醫療服務的需要。二零一九年，養和醫院於阿公岩村道 3 號及 5 號兩幅用地發展養和東區醫療中心，是一間專科醫院暨專門治療癌症的醫療中心；以及

(b) 申請改劃土地用途地帶，有助應付因癌症護理需求日增的情況，並可提升申請地點的住院服務容量，提供 160 個病床，以及裝設輔助醫療儀器與設施。

7. 規劃署的代表及申請人的代表簡介完畢後，主席請委員提問。

8. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

(a) 既然要把申請地點作醫院用途，為何建議把該處改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，而非「政府、機構或社區」地帶；

(b) 申請地點的周邊地區夾雜工廈及船廠，這些地區的規劃概念為何；

(c) 東區的政府、機構及社區設施的供應情況為何；以及

(d) 請提供香港現有私營醫院的資料。

9. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

(a) 根據同類申請編號 Y/H9/3，養和醫院建議把阿公岩村道 3 號的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便推行開設專科醫院的計劃。據當時小組委員會所知，養和醫院當時並非用地／建築物的擁有人，故認為最好把申請地點劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，這樣的話，即使長遠而言不再尋求興建專科醫院，仍可彈性處理，把用地／建築物恢復作商貿用途。因此，這宗申請的申請人建議把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，「醫院」用途屬第二欄用途。這宗申請與小組委員會先前就申請編號 Y/H9/3 所作出的決定一致；

(b) 申請地點位處的阿公岩工業區，先前在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。當局進行土地用途檢討

後，把該工業區(包括申請地點)改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，規劃意向主要是作一般商貿用途，以及逐步淘汰工業用途。轉型過程仍在進行中；

(c) 儘管該區由政府、機構及社區設施大致足夠，但中學課室、醫院床位及安老服務設施仍出現短缺情況。東區尚欠 548 個醫院床位，擬在申請地點提供的醫院床位有助紓緩有關情況；以及

(d) 全港共有 13 間私家醫院，其中六間設於港島。

10. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

#### *改劃建議及醫療服務*

(a) 為何建議把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，而非「政府、機構或社區」地帶；

(b) 請提供有關改善服務的數據，例如推行擬議發展計劃後，專科醫療服務的輪候時間可縮短多少；

(c) 請提供有關在申請地點設立的醫療服務的詳細資料，以及這些在申請地點提供的服務如何透過公私營醫療協作惠及公營醫院的病人；

#### *交通方面的關注*

(d) 請提供申請地點的進出口路線詳情；

(e) 預計的交通流量為何，以及擬議醫院會否如申請人在跑馬地的醫院般對交通造成不良影響；以及

(f) 醫院服務使用者可否乘搭公共交通工具前往擬議醫院。

11. 申請人的代表陳煥堂醫生、劉楚釗醫生、鄧世剛博士、張文政先生及潘偉麟先生作出回應，要點如下：

*改劃建議及醫療服務*

- (a) 這宗申請建議把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，是參考了小組委員會先前就阿公岩村道 3 號用地的申請編號 Y/H9/3 作出的決定。申請人澄清，申請地點由養和醫療集團有限公司的附屬公司栢豐企業有限公司擁有。養和醫院已投資大量資源為申請地點購置先進醫療儀器及設施，醫院的長遠願景是在社區提供先進而全面的醫療服務。長遠來說，養和醫院決心按現行建議落實並繼續營運醫院計劃，無意把申請地點用作醫院以外的替代用途；
- (b) 儘管服務改善的程度難以量化，例如專科癌症治療服務的輪候時間實際可以縮短多少，但申請人承諾會引入最先進的科技，讓癌症病人及早獲得診斷，及時接受治療，而且可以有更多治療方案。現時預約在阿公岩村道 3 號及 5 號接受癌症治療的名額已接近飽和，因此有需要增加醫院床位供患者接受住院治療；
- (c) 設於阿公岩村道 3 號及 5 號的養和東區醫療中心旨在提供治療癌症的頂尖科技，專門治療兩類在香港最常見的癌症，即與婦科相關的癌症及肝癌。醫療中心亦會提供社康護理及多種醫療服務，例如臨床醫療心理學、營養部、足病診療及家庭診所。建議提供的 160 個床位將設於申請地點內現有建築物的空置樓層，以確保現有醫療服務不受影響。養和醫院一直與公營醫療界別緊密合作，按每宗個案的情況讓公立醫院病人可以優惠價格(由免費、按成本收費至約 30% 的折扣率不等)選用若干類別的醫療服務。關於質子治療方面，養和醫院會在指定時間預留病房予公立醫院(例如東區尤德夫人那打素醫院及香港兒童醫院)的病人使用。此外，養和醫院會為公

營界別及大學的醫療專業人員提供場地作培訓用途；

#### 交通方面的關注

- (d) 車輛可從東區走廊及柴灣道經東旺道駛入申請地點。東旺道現時的車輛流量低。有些車輛則可能經阿公岩村道往南行；
- (e) 預計上下午繁忙時間的私家車車流分別會增加 100 架次和 110 架次。至於行人人流方面，以每 15 分鐘計算，上下午繁忙時間的行人人流分別會增加 180 人次和 250 人次。增加的車流及人流主要來自擬議醫院的醫療人員。交通影響評估的結論是，所有主要路口及行人路均不會超出負荷，而且不會對周邊地區的交通造成不良影響。此外，大部分前往醫療中心接受癌症治療的病人均會先行預約，因此不會導致某一特定時段的交通量過高；以及
- (f) 現時前往申請地點可乘搭專營巴士，而港鐵筲箕灣站亦信步可達，需時約六至七分鐘。申請人會繼續設法改善申請地點的交通方便程度，包括提供穿梭巴士服務，並按情況與相關政府部門聯絡。至於區內交通安排方面，泊車位(45 個泊車位及 2 個殘疾人士停車位)、供車輛、的士及救護車使用的停車處等將會按照《香港規劃標準與準則》的規定提供。運輸署署長認為交通影響評估可以接受，並不反對這宗申請。

12. 一名委員詢問，如要更改專科醫療服務(即在擬議醫院提供的癌症治療)，申請人是否須要再次提出規劃申請。港島規劃專員周文康先生回應時解釋，根據分區計劃大綱圖《註釋》有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規定，「醫院」用途並不屬於第一欄或第二欄用途。因此，申請人須申請改劃申請地點的土地用途地帶，以便改裝整幢現有建築物，以提供門診及住院醫療服務。不過，法定規劃管制關乎概括的土地用途，並非針對要提供的醫療服務細節。



13. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

14. 主席按文件詳載的內容扼述這宗申請的背景及主要的規劃考慮因素，包括土地用途是否協調、改劃方案在技術上是否可行及規劃署的建議，並請委員考慮這宗申請。

15. 一名委員記得申請人原本建議把用於癌症治療的質子儀器安裝在跑馬地的發展項目內。不過，由於跑馬地區內很多人士反對有關建議，故申請人隨後改變計劃，改為在阿公岩村道3號及5號闢設醫療中心，提供包括以質子療程治療癌症的服務。這名委員表示根據有關規例私營醫院有責任向有需要的病人提供可負擔的醫療服務。同一名委員表示支持這宗申請。

16. 另一名委員認為，與港島其他私家醫院比較，申請地點相對較易於前往。儘管交通安排仍有改善空間，但不應視為這宗個案的主要考慮因素。這名委員支持擬議發展，以改善所提供的醫療設施連附設醫院床位，並認為應該盡快落實，因為時間對癌症病人來說尤其重要。另一名委員支持這宗申請，因為擬議發展涉及原址改建，建築物體積沒有改變，而且建議在技術上可行。

17. 一名委員原則上不反對這宗申請，但仍關注建議按《香港規劃標準與準則》有關醫院的標準所提供的泊車位，或不足以應付私家醫院的泊車需求，可能導致該區出現交通問題。

18. 運輸署助理署長／市區何廣鏗先生應主席邀請解釋，擬議提供的泊車位數目接近《香港規劃標準與準則》有關醫院發展的具體規定的上限，而申請人亦已建議採用雙層泊車架，以便在申請地點的狹窄空間內盡量增加泊車位數目。從交通的角度而言，擬議交通安排屬可以接受。

19. 數名委員表示，應提醒申請人須為正在輪候服務的市民改善醫療服務，並要履行承諾透過公私營醫療協作向公營醫院病人提供可負擔的醫療服務。一名委員提出有需要進一步改善前往筲箕灣東大街的通達程度及連接通道。

20. 主席總結說，委員普遍支持這宗申請，並同意根據規劃署的建議修訂《註釋》有關「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的內容，把改裝整幢現有建築物作醫院用途列為第一欄用途，並把其他醫院用途列為第二欄用途。在修訂契約的階段可考慮按情況加入相關的契約條款，規定須闢設交通設施及／或提供穿梭巴士服務。至於有一名委員提議進一步改善前往筲箕灣東大街的交通便利及加強與這兩條街道的連繫，主席表示規劃署會按情況將有關提議轉介予相關政府部門跟進。

21. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並把改裝整幢現有建築物以作醫院用途列為第一欄用途，而其他醫院用途則列為第二欄用途。待行政長官會同行政會議把經核准的《筲箕灣分區計劃大綱圖編號 S/H9/18》發還以作修訂後，該分區計劃大綱圖的擬議修訂會提交小組委員會考慮，經小組委員會同意後，便會根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TWW/7 申請修訂《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19》，把新界荃灣汀九荃灣內地段第5號及第399約地段第429號的申請地點由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)2」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第Y/TWW/7號)

---

22. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Levenson Limited 提交。以下委員已就此議項申報利益：

羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會曾獲新鴻基公司贊助；以及

余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員。

23. 由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於羅淑君女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

[余烽立先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

24. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

伍家恕先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

申請人的代表

盧緯綸建築規劃有限公司

許澤鴻先生

胡韻然女士

劉倩儀女士

艾奕康有限公司

何紹南先生

景峰國際(香港)有限公司

張義舜先生

英環香港有限公司

鄭志明先生

The OOO Architects Limited

陳德瑜先生

25. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

26. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

27. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表胡韻然女士作出陳述，要點如下：

背景及概念計劃

(a) 申請地點現時由帝景酒店佔用，該酒店設有 691 間客房；

(b) 有關建議旨在改裝整幢現有酒店作私人住宅發展項目，以提供 661 個住宅單位，以及一間設有 60 個名額的長者日間護理中心。有關方案便捷而可行，

可提供私人房屋單位，並可配合候任行政長官加快和增加土地及房屋供應的政策方向；

- (c) 擬議住宅發展項目與附近一帶其他住宅發展項目(例如海怡居、雅石居、星悅海灣及星岸)互相協調；
- (d) 根據概念計劃，有關的建築物外牆及現時「綜合發展區(1)」地帶的規定發展密度(即建築物高度及總樓面面積)會維持不變；
- (e) 現有的地庫停車場會進行擴建以提供更多泊車位，以供日後的居民(由 42 增至 70 個泊車位)、訪客(5 個泊車位)及長者日間護理中心的使用者使用；
- (f) 擬議的長者日間護理中心會設於擬議發展項目的二樓及三樓，並會在地面設有一個專用入口。社會福利署署長對有關建議不表反對；
- (g) 擬議私人休憩用地的面積不少於 1 785 平方米，符合《香港規劃標準與準則》所訂的規定；

#### *技術評估*

- (h) 預計有關發展不會帶來負面的視覺影響。相關政府部門在技術上對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及

#### *性質相似的獲批申請*

- (i) 城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)曾批准兩宗同類申請(編號 A/TSW/72 及 Y/MOS/6)。該兩宗申請分別提出重建或改裝整幢位於天水圍及馬鞍山的現有酒店作住宅用途。批准現時這宗申請符合小組委員會過去所作的決定。

28. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

29. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

*擬議住宅發展項目的相容問題*

- (a) 申請地點所在位置貼近汀九橋，是否適宜作住宅用途；
- (b) 擬議發展項目的地積比率(4.85 倍)遠高於區內「住宅(乙類)」地帶的地積比率(0.6 倍至 2.1 倍)和「住宅(丙類)」地帶及其支區的地積比率(0.4 至 1.2 倍)。規劃署為何認為這樣的地積比率可以接受；
- (c) 建議把酒店用途轉為住宅用途，可能會導致出現家居活動(例如在窗口晾曬衣服)。應否在視覺影響評估就這些事宜進行評估；

*擬議單位面積*

- (d) 考慮到政府在最新的公告中把最細單位面積(實用面積)訂為 280 平方呎(即大約 26 平方米)，如城規會批准這宗規劃申請，有關限制是否適用於申請地點，以及在契約修訂階段是否仍然適用；

*泊車*

- (e) 請提供有關該區現有私人發展項目內的泊車位資料；以及該區的違例泊車情況會否如公眾意見所述般惡化；

*先例*

- (f) 申請地點由先前的「綠化地帶」改劃作酒店用途。有否上述其他地區的先獲批申請曾涉及把「綠化地帶」改劃；以及

- (g) 先前獲批的申請(編號 A/TSW/72 及 Y/MOS/6)的周邊環境如何，以及批准該兩宗申請的規劃考慮因素為何。

30. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

*擬議住宅發展項目的相容問題*

- (a) 申請人已提交技術評估，證明擬議住宅發展項目在技術上(包括道路交通噪音及空氣質素方面)可行。在採取緩解措施後，預計有關住宅單位內的道路交通噪音水平會符合《香港規劃標準與準則》的標準，而在年度二氧化氮濃度超出標準的範圍內，也不會有易受空氣狀況影響的用途。環境保護署署長對這宗申請不表反對。當局亦認為申請地點與周邊的住宅用途並非不相協調。因此，申請地點適宜作住宅用途；
- (b) 雖然擬議「住宅(乙類)2」地帶的地積比率(4.85倍)高於該區的分區計劃大綱圖上其他「住宅(乙類)」地帶的地積比率限制，但如現有建築物的體積及發展密度維持不變，當局認為發展建議的地積比率並非不能接受；
- (c) 由於現有建築物的體積維持不變，而且申請地點毗鄰汀九橋的大型構築物，預計擬議發展項目不會造成嚴重的視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關建議並無負面意見。視覺影響評估會以較宏觀的角度評估發展項目對周邊地區的視覺影響。有意見關注到建築物個別單位的外牆或外觀可能會在視覺上造成滋擾，但這一點並非視覺影響評估的相關考慮因素。如有需要，有關的滋擾或可按適當情況透過日後發展項目的公契加以處理；

### 擬議單位面積

- (d) 發展項目的擬議單位面積介乎 25 平方米至 78 平方米不等。由於申請地點的契約並無特別限制，因此無須修訂契約以落實擬議的住宅用途，而土地契約亦不能加入有關最低單位面積的限制；

### 泊車

- (e) 現時手上並無有關區內現有私人發展項目的泊車設施資料。發展項目的擬議附屬泊車位數目(即 75 個泊車位，當中包括 5 個訪客泊車位)，已多於《香港規劃標準與準則》所規定的泊車位數目下限。發展項目北面有大約 40 個收費錶停車位，有助應對區內的泊車需求。當局已徵詢運輸署署長及警務處處長的意見，他們原則上不反對這宗申請(包括泊車設施的供應)；

### 先例

- (f) 涉及獲批申請(編號 Y/MOS/6 及 A/TSW/72)的申請地點，並非把「綠化地帶」改劃為其他土地用途地帶。現時這宗申請的申請地點原本在首份荃灣西部分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)(編號 S/TWW/1)上劃為「綠化地帶」。當時的規劃意向主要是為了在確定汀九橋的走線和道路工程之前，預留有關土地，不作任何發展。這樣的規劃意向有別於其他「綠化地帶」一般為了保育自然青蔥環境的規劃意向。在確定汀九橋的走線及其道路工程後，申請地點在一九九七年改劃為現時的「綜合發展區(1)」地帶，以作酒店發展；以及
- (g) 申請編號 Y/MOS/6 旨在把一間現有酒店原址改裝作住宅用途。有關用地位於馬鞍山的海濱範圍，周圍是住宅發展項目及兩間學校。申請編號 A/TSW/72 旨在把一間現有酒店重建作住宅暨商業用途。有關用地位於天水圍市中心的高層住宅建築羣內。城規會在審批該兩宗申請時，已顧及土地用



途是否協調、發展密度及技術可行性等規劃考慮因素。

31. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

*概念計劃*

- (a) 擬議長者日間護理中心的經營者是誰，而目標對象又為何；
- (b) 申請人會否進一步改善該長者日間護理中心的布局；擬議私人休憩用地會否開放給長者日間護理中心的使用者使用；
- (c) 位於有關發展第五及第六層的擬議會所與同一樓層的住宅單位會否產生鄰接問題；
- (d) 日後的發展項目的公共走廊會否使用機械式通風設施；

*可能對交通造成的影響*

- (e) 由於該區並無商業設施，擬議發展日後的居民如乘車出外購買日常用品，會否使該區的交通流量大增；
- (f) 申請人提交的交通影響評估詳情為何；以及

*斜坡的維修保養*

- (g) 日後的居民會否負責維修保養毗連申請地點的斜坡。

32. 申請人的代表胡韻然女士作出回應，要點如下：

### 概念計劃

- (a) 申請人會按照社會福利署(下稱「社署」)所規定的標準興建擬議長者日間護理中心。該長者日間護理中心落成後，申請人便會把該中心移交給社署，而社署會進一步物色適當的服務提供者及確定目標對象，並會制訂長者日間護理中心的運作詳情；
- (b) 擬議休憩用地及長者日間護理中心的布局及設計會作進一步修訂，至於休憩用地的哪些部分可開放給長者日間護理中心的使用者使用，則須視乎申請人與社署的進一步討論而定；
- (c) 根據概念計劃，有關發展的第五及第六層只會提供靜態康樂設施，而這些設施不大可能會對同一樓層的住戶造成滋擾。有關的運作詳情會由日後的物業管理處妥善處理；
- (d) 申請人尚未決定會否改動現有發展項目的機械式通風系統；

### 可能對交通造成的影響

- (e) 交通影響評估顯示，交通流量將會略為增加(例如在早上的繁忙時段，每小時的車流會增加約 30 架次)，但區內的主要路口仍有足夠的容量繼續運作。從交通影響的角度而言，運輸署署長及警務處處長不反對這宗申請。有關用地鄰近荃灣西，從申請地點前往該處，只須約 10 分鐘路程。申請人亦建議維持現有的穿梭巴士服務，以方便居民往來荃灣西地區。申請人將會向運輸署提出申請；
- (f) 交通影響評估在推算日後的交通流量時，採用了概念計劃建議的單位面積、整體住用總樓面面積及單位數目作為假設；以及

### 斜坡的維修保養

(g) 毗連的斜坡位於用地的界線範圍以外，而擬議計劃並無涉及斜坡的範圍。

33. 一名委員問及砍伐樹木及種植建議的詳情為何。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，申請人建議砍伐申請地點全數 66 棵現有樹木(包括 18 個本土樹種及 48 個外來樹種)。位於申請地點以外山坡範圍的現有樹羣則會維持原貌。作為補償，申請人建議在有關發展範圍內的露天地方栽種 66 棵新樹。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這個建議沒有負面意見。申請人的代表胡韻然女士補充說，砍伐樹木的建議實有必要，以便進行地庫停車場的擴建工程，提供更多泊車位，以符合《香港規劃標準與準則》的要求。申請地點會種植更多本土樹種(由 27%增至 60%)，以改善整體的景觀質素。

34. 關於把酒店改建作住宅用途的建議，一名委員詢問當局有否進行任何有關酒店房間供求的評估。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，酒店房間的供應主要由市場主導，當局沒有就酒店房間供應訂立特定的規劃目標。儘管如此，荃灣、青衣、馬灣及大嶼山有多間現有／已規劃的酒店。申請人的代表胡韻然女士參考高力國際在二零二一年十一月就現時及未來的酒店房間供應所公布的報告補充說，香港的酒店房間供應呈上升趨勢，但他們手上並無有關酒店需求數據的資料。

35. 一名委員注意到有多名汀九村村民提出反對意見，因而詢問當局有否就有關申請進行公眾諮詢。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，當局已按照《城市規劃條例》的規定公布有關申請，以供公眾查閱。申請人的代表胡韻然女士表示，雖然申請人現時尚未與區內的持份者(包括村民)進行溝通，但會在詳細設計階段這樣做。

36. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

## 商議部分

37. 主席重述這宗申請的背景及文件所載的主要規劃考慮因素，以供委員參考。有關的發展建議涉及把一間現有酒店原址改建作住宅用途，當局認為該項建議與周邊環境並非不相協調，而且其發展密度亦非不可接受。由於申請地點的建築物已經存在，而該區的主要視覺元素是汀九橋的龐大建築，因此預計擬議發展不會在視覺方面造成嚴重的影響。視覺影響評估所關注的並非發展項目的居民所帶來的影響，而是建築物體積及其與周邊環境在空間方面的關係。申請人已提交多項評估，以證明有關發展在技術上可行。至於一些委員提出與交通／運輸有關的關注，擬議附屬泊位的供應已高於《香港規劃標準與準則》的最低標準。申請人的代表在會上表示，申請人會考慮維持穿梭巴士服務，以方便日後的居民往返申請地點及荃灣西地區。主席繼而請委員考慮這宗申請。

38. 一名委員不支持這宗申請，原因是(i)擬議地積比率為4.85倍，不但遠高於周邊發展項目的地積比率，而且會在視覺上造成一些影響；(ii)擬議的小型單位並不理想，會對日後居民的生活質素造成負面影響；(iii)擬進行的改建會對本港的酒店房間供應造成負面影響，而且沒有酒店需求數據的話，有關的建議便欠缺理據支持；以及(iv)不應過於重視擬議的長者日間護理中心，因為申請地點對長者日間護理中心的使用者而言可能太遠。另一名委員亦認為，由於鄰近的汀九橋會帶來空氣及噪音污染，而且擬議的長者日間護理中心對長者而言地點實在太遠，故申請地點並不適合用作住宅及長者日間護理中心用途。同一名委員注意到申請地點在分區計劃大綱圖上曾劃為「綠化地帶」，因此亦對改劃建議提出了關注。

39. 鑑於汀九村的村民提出了大量反對意見，一名委員對有關建議有所保留，並認為申請人最好與村民聯繫。該名委員亦質疑酒店的現有室內設計(例如長的公共走廊)對日後的居民來說是否合適。

40. 另有一些委員支持這宗申請，原因是(i)原址改建的建議是增加房屋供應的快捷方法；(ii)與重建相比，原址改建方案較為環保；(iii)考慮到附近更為方便暢達的地區有已規劃／現有的酒店，有關地點的酒店用途長遠而言未必可行；以及(iv)

擬議的小型單位可應付部分市場需求。此外，他們亦對申請人致力在申請地點闢設長者日間護理中心表示欣賞，因為此舉可解決荃灣區長者服務短缺的問題。一名委員進一步表示，長者日間護理中心通常都會提供穿梭巴士服務，為中心的使用者提供服務，因此，這些使用者要前往擬議的長者日間護理中心，應該沒有困難。此外，由於長者每星期只會到訪長者日間護理中心一兩次，而且主要是在室內活動，因此他們不大可能會受汀九橋那些不可接受的空氣污染及噪音滋擾所影響。兩名委員認為，當局應要求申請人改善長者日間護理中心的布局，以及開放一些私人休憩用地給長者日間護理中心的使用者使用。

41. 關於一名委員指申請地點曾作出的規劃涉及先前把「綠化地帶」改劃作酒店用途，主席表示，申請地點由原來的「綠化地帶」改劃作酒店用途已久，而目前這宗申請是關於把主要劃為「綜合發展區(1)」地帶的申請地點改劃作住宅用途。至於另外兩名委員問及酒店的供求一事，主席表示，酒店的供應由市場主導，應根據有關申請本身的規劃情況考慮該宗申請。

42. 主席總結說，有較多委員支持這宗申請。當局會向社署轉達委員提出共用休憩用地的提議，以供考慮，並可視乎情況，把提議的內容納入分區計劃大綱圖的《說明書》。關於對有關發展的小型單位和室內設計方面的關注，主席表示，第12A條申請的擬議計劃僅作參考之用，申請人可留意委員所提出的意見，並在詳細設計階段修訂發展計劃。至於委員就地區聯絡工作所提出的意見及提議，申請人的代表在會上表示，申請人會與區內的持份者(包括村民)會面，在修訂分區計劃大綱圖的階段亦會進一步諮詢公眾。

43. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並把(i)最大總樓面面積訂為29 400平方米或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準；(ii)有關發展的構築物的任何部分，均不得超逾汀九橋的最低拱腹高度(即主水平基準上76.77米)；以及(iii)把「分層住宅」及「社會福利設施」列為第一欄用途。在行政長官會同行政會議發還分區計劃大綱圖以作修訂後，建議對《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號S/TWW/19》作出的修訂

會提交小組委員會考慮，經小組委員會同意後，便會根據《城市規劃條例》第5條的規定在憲報上刊登。

[何廣鏗先生此時離席，而余烽立先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目4

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/850 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍青山道696號時采中心地下1號工場經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/850A號)

---

44. 秘書報告，中原地產代理有限公司(下稱「中原地產公司」)是申請人的顧問。馮英偉先生(副主席)已申報利益，因為他曾為香港舞蹈團的前主席，而該舞蹈團曾接受中原地產公司的贊助。由於副主席所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

##### 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

##### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年六月二日止；除非在該日期前，

所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在擬議用途開始運作前，提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在擬議用途開始運作前沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

48. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

### 港島區

[高級城市規劃師／港島吳國添先生和唐家敏女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/197 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
香港柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 5 號鋪部分  
經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/197 號)

---

#### 簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／港島吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部

門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月二日或之前)，提交並落實消防安全措施，包括設置消防裝置及設備和闢設與工業部分分隔的逃生途徑，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

52. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/28            擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的香港中環八號碼頭上層部分區域經營食肆和商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/28 號)

---

#### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部



門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

54. 一名委員和主席詢問把碼頭的空間出租作擬議用途是由哪個政府部門負責。高級城市規劃師／港島唐家敏女士在回應時解釋，根據《渡輪服務規例》(第 104A 章)，運輸署獲賦予法定權力，同意渡輪服務營辦商把碼頭剩餘的空間分租作經營持牌渡輪服務以外的其他用途。若這宗申請獲得批准，租戶須根據現有租約的機制，就落實擬議商業用途，向政府產業署提出申請，以供考慮。

#### 商議部分

55. 一名委員對申請人的建議表示歡迎，認為建議有助善用碼頭剩餘的空間，並可滿足公眾對擬議用途的需求。有關建議亦是補貼渡輪營運的好方法。

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二六年六月二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實排污影響評估報告的相關補救措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

57. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／港島吳國添先生和唐家敏女士解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目7

其他事項

58. 餘無別事，會議於中午十二時結束。